

ERF GOED EN VISIE

architectuur- en
adviesbureau voor
erfgoedprojecten



BEKNOPTE DIAGNOSE + RAMING

CIPERAGE EN PROCHIEHUIS

VERSIE 20.12.23

Ciperage en Prochiehuis

Grote markt 45-46 . 9100 Sint-Niklaas

Beschermingsbesluit MB 18.06.1946 (14991 en 14990)

Opdrachtgever

Stad Sint-Niklaas

Grote Markt 1 . 9100 Sint-Niklaas

Opgemaakt door

Erfgoed en Visie bv

Frankrijklei 166 . 2000 Antwerpen

Colofon

Architectenbureau : Erfgoed en Visie bv

Nationale Bank . Frankrijklei 166 . B-2000 Antwerpen

Boswachterwoning . Lierselei 84 . B-2390 Malle

Telefoon : +32 (0)3 309 09 93

E-mail : architecten@erfgoed-en-visie.be

Website : www.erfgoed-en-visie.be

Projectverantwoordelijke : Benedike Dewaele

Projectmedewerker : Aline Peeters

Kaftillustratie :

Gevel Cipierage en Prochiehuis (Erfgoed en Visie)

Deurkruk zolderdeur Prochiehuis (Erfgoed en Visie)

© Erfgoed en Visie bv

Alle afbeeldingen zijn eigendom van Erfgoed en Visie bv, tenzij anders vermeld. Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke wijze ook, zonder voorafgaandelijke schriftelijke toestemming van de uitgever.

INHOUD

1.	VOORAF	5
1.1.	VOORWOORD	5
1.2.	CIPERAGE EN PROCHIEHUIS	6
2.	DIAGNOSE	8
2.1.	EXTERIEUR	8
2.1.1.	VOORGEVEL	8
2.1.2.	ZIJGEVELS	10
2.1.3.	ACHTERGEVEL	11
2.1.4.	DAK	12
2.2.	INTERIEUR	13
2.2.1.	KELDERVERDIEPING	13
2.2.2.	GELIJKVLOERSE VERDIEPING	15
2.2.3.	EERSTE VERDIEPING	17
2.2.4.	TWEEDE VERDIEPING	18
2.2.5.	ZOLDERVERDIEPING	19
2.3.	TECHNIEKEN	22
2.3.1.	TECHNISCHE INSTALLATIES	22
2.3.2.	VERLICHTING, STOPCONTACTEN, RADIATOREN	22
2.3.3.	BRANDVEILIGHEID	22
2.3.4.	LIFT	22
3.	ONDERZOEK VAN HET RUIMTELIJK POTENTIEEL	23
4.	RAMING VAN DE RESTAURATIE- /RENOVATIEKOST	25

1. VOORAF

1.1. VOORWOORD

Erfgoed en Visie bv werd gecontacteerd door Stad Sint-Niklaas voor de opmaak van een studie voor de Ciperage en het Prochiehuis in Sint-Niklaas.

Om de juiste investeerder(s) te vinden is het wenselijk een goed inzicht te bekomen over de staat van de gebouwen en het ruimtelijk potentieel in relatie tot de erfgoedwaarden van de gebouwen. Verder is het ook van belang dat de toekomstige partner(s) zicht krijgen op de investeringskost van de renovatie/restauratie van de gebouwen en de toekomstige onderhoudskosten van het pand. Deze zaken worden verduidelijkt in deze nota waarin zowel het exterieur als interieur wordt behandeld en de bouwfysische en -technische problematiek is opgelijst, ondersteund door fotografisch materiaal.

De Ciperage en Prochiehuis zijn een beschermd monument. Dit betekent dat de gebouwen belangrijke erfgoedwaarden en -kenmerken hebben waar het herbestemmingspotentieel moet worden afgetoetst. Deze waarden en kenmerken worden beknopt omschreven, als ook de randvoorwaarden waaraan een herbestemmingsproject dient te voldoen.

Op basis van voorgaande informatie wordt de kostprijs van de restauratie van de Ciperage en het Prochiehuis geraamd. De raming is uitgesplitst in een bedrag voor de effectief noodzakelijke restauratie i.f.v. de instandhouding van de gebouwen. Hiernaast wordt een raming opgemaakt van wenselijke ingrepen i.f.v. herbestemming als ook i.f.v. energetische verbetering van de gebouwen. Deze raming is opgenomen in een tabel waarin per type bouwonderdeel, de staat hiervan wordt meegegeven en een restauratieprijs aan wordt gekoppeld.

1.2. CIPERAGE EN PROCHIEHUIS

De **Ciperage** of de voormalige gevangenis is gebouwd in 1661-1662 in renaissancestijl door Jan Colaes naar ontwerp van Lucas Faid'herbe. De gevel is symmetrisch opgebouwd en bestaat uit zeven traveeën. Het gebouw heeft twee en een halve bouwlaag afgedekt door een gebogen schilddak met brede overstek op consoles waartussen toegestopte steigergaten. Het dak is afgedekt met leien. De gevel is opgebouwd uit zandsteen en heeft een hoge onderbouw met vier lage korfbogige kelderpoortjes. De centrale travee wordt voorafgegaan door een dubbele steektrap van arduin met een sierlijke smeedijzeren leuning in rococostijl. De eerste en tweede bouwlaag zijn voorzien van hoge kruiskozijnen van arduin, die met elkaar zijn verbonden door cordons van zandsteen ter hoogte van de dorpels. De derde bouwlaag heeft lage segmentboogvensters onder een waterlijst. De rechthoekige toegangsdeur heeft een arduinen omlijsting en wordt bekroond door een rondboognis met hangende voluten, een gekorniste waterlijst en madonnabeeld. Het beeld dateert van eind 20ste eeuw en is een kopie van het origineel dat wordt bewaard in het stedelijk museum. Centraal het dak bevindt zich een bekronend dakvenster met vleugelstukken, kruiskozijn en driehoekig fronton (dat werd geplaatst in 1907). De achtergevel en blinde zijgevel zijn opgetrokken uit rood baksteenmetselwerk.¹

Het **Prochiehuis** is gebouwd in 1663-1664 in barokstijl door Jan Laureys naar ontwerp van bouwmeester (Gent) Pieter Van Beerleere, bijgestaan door Lucas Faid'herbe. In 1823 ondergaat de voorgevel een classicistische restauratie namelijk het wit bepleisteren van alle bakstenen muurvlakken, het verwijderen van alle vensterkruisen en -luiken, en het aanbrengen van houten ramen. Van 1905 tot 1909 vindt een reconstruerende restauratie plaats.

De voorgevel is symmetrisch opgebouwd in bak- en zandsteenstijl en bestaat uit zes traveeën en twee bouwlagen. Het gebouw is afgedekt met een geknikt schilddak met brede overstek op houten consoles en voorzien van twee kleine dakkapellen (die werden geplaatst in 1823). Het dak is afgedekt met leien. De steigergaten onder de kroonlijst zijn gedicht. Centraal boven de twee middentraveeën bevindt zich een breed dakvenster van twee registers, met in- en uitgezwenkte topgevel, een gebogen fronton en rondboognis met Sint-Niklaasbeeld. Dit beeld werd in 1867 gemaakt door F. Van Havermaet ter vervanging van het toen in slechte staat verkerend beeld van Avesnesteen, dat werd vervaardigd door Philips Talboom in 1665. De gevel heeft een hoge onderbouw van zandsteen met drie segmentbogige

¹ Inventaris AOE 'Gevangenis Ciperage' <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14990>

kelderdeuren in een vlakke omlijsting met oren en afdekkende waterlijst. De toegangsdeur in de vierde travee is een asymmetrisch geplaatst en wordt voorafgegaan door een dubbele steektrap van arduin in rococostijl, gemaakt door J.E. De Lateure in 1776. De korfboogdeur heeft imposten, een sluitsteen een gekorniste waterlijst en een bolkozijn als bovenlicht. De trap heeft in het midden een spiegelboogdeurtje in rijk geprofileerde omlijsting, geflankeerd door twee pijlers met verdiept voorvlak met rocaillebekroning; driehoekige zijvlakken, eveneens met rocailles versierd. Beide trappen zetten aan en eindigen op een vierkante pijler met granaatappelbekroning en hebben een sierlijke smeedijzeren trapleuning met een in de gevel verankerde ronde handgreep. De eerste en tweede bouwlaag zijn voorzien van beluikte kruisvensters uit zandsteen. Ook de speklagen en cordons ter hoogte van de dorpels zijn uitgevoerd in zandsteen. De rechtstanden zijn verticaal over de borstweringen doorgetrokken waardoor een sterke gevelritmiek ontstaat, die worden ondersteund door de rechthoekige zandstenen panelen op de borstweringen. De achtergevel en blinde zijgevel zijn opgetrokken uit rood baksteenmetselwerk.²

² Inventaris AOE 'Prochiehuis' <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14991>

1

Afb. 1. Voorgevel Cipierage (rechts) en Prochiehuis (links)



2. DIAGNOSE

	2	3
4	5	

Afb. 2. Ciperage: verkleuring zandsteen en mosgroei t.h.v. onderbouw

Afb. 3. Ciperage: vervuiling zandsteen

Afb. 4. Ciperage: verkleuring zandstenen cordonlijsten

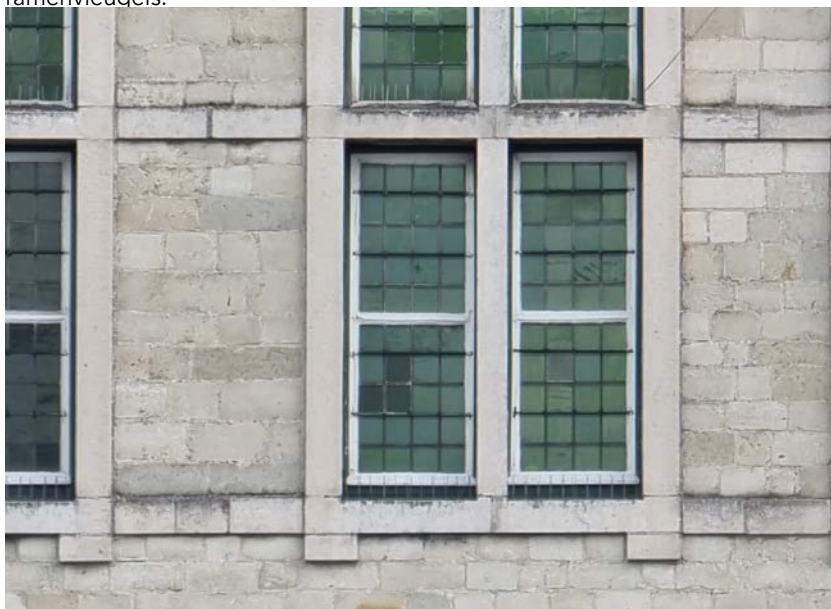
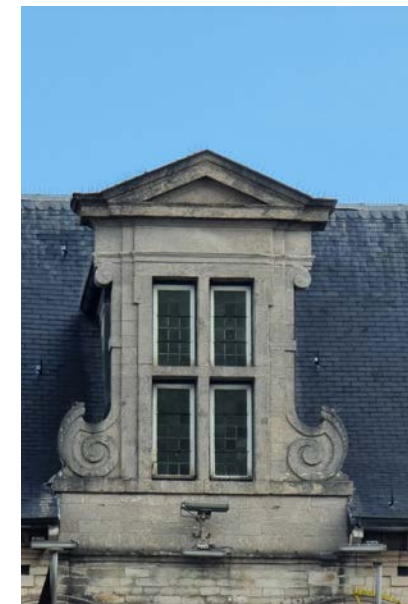
Afb. 5. Prochiehuis: vervuild metselwerk en zandsteen

2.1. EXTERIEUR

2.1.1. VOORGEVEL

2.1.1.1. CIPERAGE

De voorgevel bevindt zich bouwfysisch in een redelijk goede staat. De zandsteen is licht vervuild. De zandsteen t.h.v. de onderbouw vertoont vochtschade in de vorm van donkere verkleuring en mosgroei op maaiveldniveau. Deze verkleuring doet zich ook voor op de cordonlijsten t.h.v. van de dorpels. Het schrijnwerk vertoont slijtage en vereist onderhouds- en herstellingswerken. Het schrijnwerk op kelderniveau is vernieuwd bij de exterieurrestauratie in 1980. Al het andere schrijnwerk dateert van de 19de eeuw. Het schrijnwerk vertoont sporen van vocht met gebreken in het hout en een afbladderende schilderlaag als gevolg. Het moet in zijn geheel worden herschilderd. Plaatselijk moet een gebrekkig glasplaatje in de glas-in-lood ramen worden aangevuld. Bijkomend moet het schrijnwerk voldoen aan klimatologische eisen door het voorzien van voorzet- of achterzetbeglazing. In de Ciperage in de dubbelhoge ruimte op de tweede verdieping is reeds achterzetbeglazing voorzien namelijk nieuwe raamkaders op de bestaande ramenvleugels.



		6	
		8	7
9	10v	11	12v

2.1.1.2. PROCHIEHUIS

De voorgevel bevindt zich bouwfysisch in een redelijk goede staat. Het baksteenmetselwerk en de zandsteen zijn licht vervuild en het voegwerk bevindt zich in een goede staat. Net zoals de voorgevel van de Cipierage is de zandsteen plaatselijk verkleurd door vocht. Ook het schrijnwerk van het Prochiehuis dateert van de 19de eeuw, op uitzondering van het schrijnwerk op kelderniveau dat werd vernieuwd in 1980. Het schrijnwerk vereist onderhouds- en herstellingswerken en moet het in functie van duurzaamheid worden uitgerust met voor- of achterzetbeglazing.

Afb. 6. Schrijnwerk: gebrekkig hout

Afb. 7. Schrijnwerk: afbladderende schilderslaag

Afb. 8. Schrijnwerk: gebrekkig hout

Afb. 9. Prochiehuis: vervuild metselwerk en zandsteen

Afb. 10. Prochiehuis: verkleuring zandstenen cordonlijsten

Afb. 11. Schrijnwerk: gesloten binnenluiken

Afb. 12. Schrijnwerk: glas-in-lood-ramen



		13	14
15	16	17	18
			19

2.1.2. ZIJGEVELS

De blinde zijgevels van de Ciperage en het Prochiehuis bevinden zich bouwfysisch in een redelijk goede staat. Het baksteenmetselwerk is licht vervuild. Het metselwerk t.h.v. de onderbouw vertoont plaatselijk vochtschade in de vorm witte uitbloeiing. Het voegwerk is plaatselijk verdwenen (uitgespoeld) en moeten worden bijgewerkt. Onder de laagste speklaag is het metselwerk ingesneden en ontbreken enkele bakstenen. Het metselwerk van de zijgevel van het Prochiehuis vertoont kasporen en restanten van het voormalig aanwezige pleisterwerk. Het pleisterwerk op de zijgevels is verdwenen als het dakvenster in het dak van de Ciperage is aangebracht.

Afb. 13. Zijgevel Ciperage

Afb. 14. Zijgevel Prochiehuis

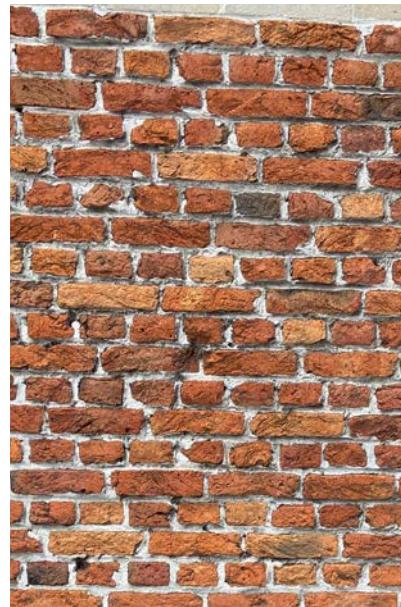
Afb. 15. Zijgevel Ciperage: witte uitbloeiing

Afb. 16. Zijgevel Ciperage: plaatselijk verdwenen voegwerk

Afb. 17. Zijgevel Ciperage: verkleuring

Afb. 18. Zijgevel Ciperage: ingesneden metselwerk en ontbrekende bakstenen

Afb. 19. Zijgevel Prochiehuis: restanten pleisterwerk



			20
21	22	23	24
			25

2.1.3. ACHTERGEVEL

De achtergevel van de Ciperage en het Prochiehuis bevinden zich bouwfysisch in een matige staat. Het baksteenmetselwerk is licht vervuild en is verkleurd langs de regenwaterafvoer als gevolg van vocht. De natuurstenen omlijsting en baksteen onder de bandvormige raamopeningen in de achtergevel van de Ciperage is sterk vervuild met duivenuitwerpselen. De baksteen t.h.v. de onderbouw vertoont sporen van vocht in de vorm witte uitbloeiing. Het voegwerk is plaatselijk verdwenen (uitgespoeld) en moeten worden bijgewerkt. Net zoals het metselwerk van de zijgevel van het Prochiehuis vertoont de achtergevel kasporen en restanten van het voormalig aanwezige pleisterwerk. Dit pleisterwerk is tesamen met het pleisterwerk van de zijgevels verwijderd. Het beperkt aanwezige schrijnwerk in de achtergevels bevindt zich in dezelfde staat als het schrijnwerk in de voorgevels en heeft dezelfde datering als dat in de voorgevels.

Afb. 20. Achtergevel Ciperage (links) en Prochiehuis (rechts)

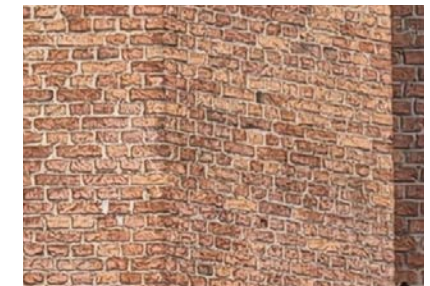
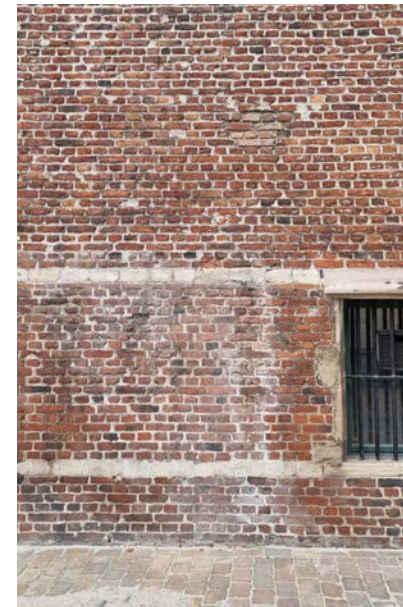
Afb. 21. Achtergevel Ciperage: verkleurd metselwerk langs regenwaterafvoer

Afb. 22. Achtergevel Prochiehuis: restanten pleisterwerk

Afb. 23. Achtergevel Prochiehuis: witte uitbloeiing

Afb. 24. Achtergevel Ciperage: vervuiling door duivenuitwerpselen

Afb. 25. Achtergevel (uitbouw) Ciperage: plaatselijk verdwenen voegwerk



		26
27	28	29
30		

2.1.4. DAK

Het dak van de Ciperage en het Prochiehuis bevindt zich in een goede staat. De leien afwerking is licht verkleurd of vertoont druijsporen ter hoogte van de nokpannen en langsheen de dakkapellen. De plaatselijk verdwenen duivenpinnen op de dakrand moeten worden aangevuld. Het schrijnwerk van de dakkapellen bevindt zich in dezelfde staat als het schrijnwerk in de gevels. In twee dakkapellen is het schrijnwerk verdwenen in functie van ventilatie van technieken op de zolderverdieping.

Afb. 26. Dak Ciperage

Afb. 27. Dakkapellen Ciperage

Afb. 28. Dak Prochiehuis: druijsporen thv de nokpannen en langsheen de dakkapellen

Afb. 29. Dak Prochuis

Afb. 30. Dak Ciperage: ontbrekende duivenpinnen



			31	32
33	34	35	36	37
				38

Afb. 31. Kelder onder Prochuis: met pleister afgewerkte kruisgewelven

Afb. 32. Kelder onder Prochuis: decoratief afgewerkt pleistewerk op kruisgewelf

Afb. 33. Kelder onder Prochuis: toegangsdeur in voorgevel

Afb. 34. Kelder onder Prochuis: trap thv toegangsdeur in voorgevel

Afb. 35. Kelder onder Prochuis: zicht op doorgang naar Ciperage

Afb. 36. Kelder onder Prochuis: voormalige keuken met technieken gevestigd tegenaan de zijgevel

Afb. 37. Vochtplekken in tegelvloer

Afb. 38. Kelder onder Prochuis: vochtplekken in pleistewerk muren

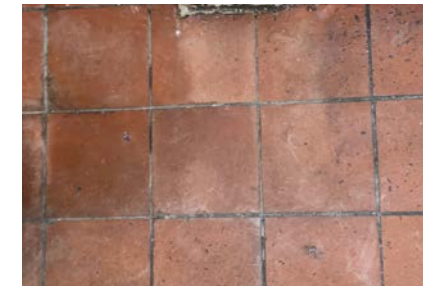
2.2. INTERIEUR

Het interieur van de Ciperage en het Prochuis onderging meerdere renovaties met als gevolg dat de meeste oorspronkelijke elementen zijn verdwenen en het interieur slecht een beperkte erfgoedwaarde behelst.

2.2.1. KELDERVERDIEPING

De kelderverdieping bevindt zich onder bakstenen kruisgewelven en is toegankelijk via twee toegangsdeur, één in de voorgevel en één in de achtergevel van het Prochiehuis, gevolgd door een trap via twee toegangsdeuren. De toegang via het Prochiehuis gebeurt via een trap naar beneden gezien de kelder half onder de grond zit. Tussen de ingang en de rest van de kelder en tussen de kelder van de ciperage en prochiehuis zitten er eveneens niveauverschillen die overbrugt wordt door de nodige trappen. Vanuit de inkom aan de voorgevel vertrekt eveneens de lift naar de bovenliggende verdiepingen.

De kelderverdieping werd in de jaren 80 gerenoveerd waarbij het kelderniveau werd verdiept, een bekuijing met asfaltvilt tot het maaivelniveau werd aangebracht en de vloerplaat en muren van een waterdichte coating werden voorzien. In 2001 werd als gevolg van waterinsijpeling na heraanleg van de omgeving, opnieuw werkzaamheden uitgevoerd op de kelderverdieping. Bij deze werkzaamheden stelde men het volgende vast; slechte aansluitingen, slechte uitvoering van de asfaltvilt en het gebrek aan een gewapende vloerplaat. Als gevolg hiervan wordt een nieuwe vloeropbouw voorzien als ook een nieuwe waterdichte afwerking van de kelder (inclusief de waterdichting van de lift).



		39	40
41	42	43	44
			45

Afb. 39. Kelder onder Ciperage

Afb. 40. Kelder onder Ciperage: nieuw metselwerk rond bakstenen zuilen

Afb. 41. Kelder onder Ciperage: verdwenen voegwerk

Afb. 42. Doorgang kelder Ciperage en Prochiehuis: slordig metselwerk

Afb. 43. Kelder onder Ciperage: vochtschade aan metselwerk van zuilen

Afb. 44. Kelder onder Ciperage: verdwenen metselwerk legt onderliggende houten structuur bloot

Afb. 45. Kelder onder Ciperage: verdwenen bakstenen

Het metselwerk in de kelder onder het Prochuis is afgewerkt met pleisterwerk, waarvan één gewelf zijn decoratieve afwerking heeft behouden. Tegenaan de voor- en zijgevel van het Prochiehuis is kleine ruimte waarin technieken aanwezig zijn. De grote schade in de kelder is veroorzaakt door het afkappen van het pleisterwerk. Verder heeft een eerder aanwezige vochtproblematiek sporen nagelaten.

In de kelder onder de Ciperage is het bakstenen metselwerk zichtbaar maar vertoont het kassporen en restanten van pleisterwerk. Het metselwerk bevindt zich in een slechte staat door het weggakken van de bepleistering, wat niet ten goede komt aan de samenhang van de structuur. Daarnaast is het metselwerk aangetast door vocht. Deze schade komt voor in de vorm van verkleuring van het metselwerk en de vloertegels zijn vuil. Onder het Prochuis is het de aanwezigheid van vocht zichtbaar in de verkleuring van de vloertegels en de muurbepleistering.

Bij de restauratiewerken van de kelderverdieping in de jaren 80 werden ingrepen uitgevoerd in kader van de toen heersende vochtproblematiek, namelijk het aanbrengen van een waterdichte coating. De vochtproblematiek is dus niet langer aanwezig en de schade is een herinnering aan het verleden.

De vochtschade of uitbloeiingen is verborgen achter nieuw metselwerk, opgetrokken rond de bakstenen zuilen. Daarnaast is het voegwerk op verschillende plaatsen verdwenen waardoor het metselwerk moet worden hervoegd. Verder zijn er lokaal bakstenen verdwenen, waardoor op één plaats de onderliggende houten structuur zichtbaar is. Om te voorkomen dat hier bakstenen uitvallen dienen deze gebreken te worden geconsolideerd/aangevuld. De doorgang tussen de kelder van de Ciperage en het Prochuis bestaat uit slordig afgekapt metselwerk, maar is solide.

Al deze schadegevallen duiden erop dat het metselwerk in de volledige kelder in zijn geheel moet worden hersteld.



		46	47
48	49	50	51

Afb. 46. Trap Prochiehuis

Afb. 47. Trap Ciperage

Afb. 48. Gang tegenaan voorgels

Afb. 49. Sanitaire ruimtes

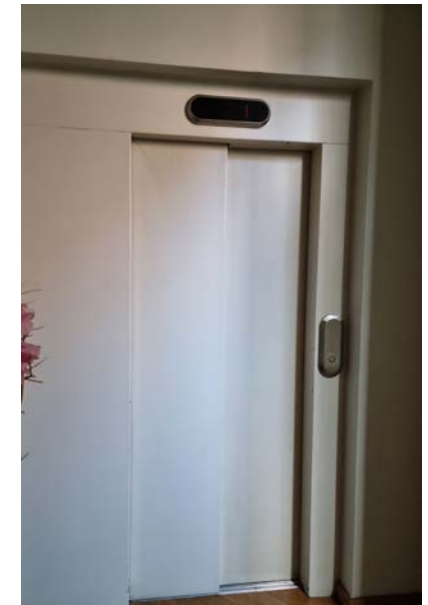
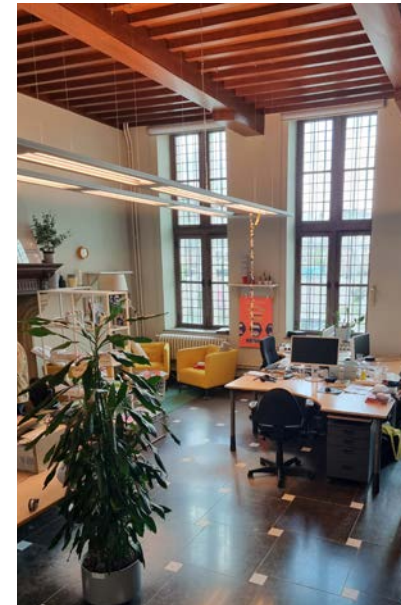
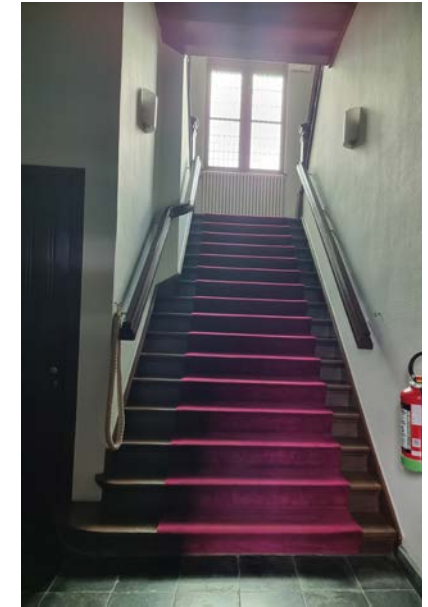
Afb. 50. kantoorruimte uiterst rechts (tegenaan zijgevel Ciperage)

Afb. 51. Lift

2.2.2. GELIJKVLOERSE VERDIEPING

De gelijkvloerse verdieping bevindt zich zowel bouwtechnisch als bouwfysisch in goede staat. De gebruikte vloerafwerking zijn tegels (in verschillende soorten en maten) op uitzondering van de uiterst linkse ruimte tegenaan de zijgevel (Prochiehuis) waar de vloer is afgewerkt met visgraatparket. De gebruikte wandafwerking is overal hetzelfde namelijk geschilderd textuurbehang op uitzondering van de sanitaire ruimtes die zijn afgewerkt met wandtegels. Alle afwerking bevindt zich in een redelijk goede staat.

De gelijkvloerse verdieping fungeert grotendeels als inkomhal en circulatiedoorgang naar de boven, onder- en de naastliggende ruimtes. Het circuleren tussen de verschillende verdiepingen kan met de centrale trap in de Ciperage of in het Prochiehuis of de lift. De trappen bevinden zich in een goede staat en zijn bekleed met een traploper. De muur t.h.v. het trapbordes van de trap in het Prochuis, tussen de gelijkvloerse en tweede verdieping, vertoont een barst. Achter deze muur bevindt zich de liftschacht.



		52	53
54	55	56	57
		59	58

Afb. 52. Kantoorruimte uiterst links (tegenaan zijgevel Prochiehuis)

Afb. 53. Bepleisterd plafond met lijstwerk

Afb. 54. Plafond: staalstructuur bekleedt met houtfineer

Afb. 55. Houten opegeklampte deur

Afb. 56. Barst in muur (thv trapbordes)

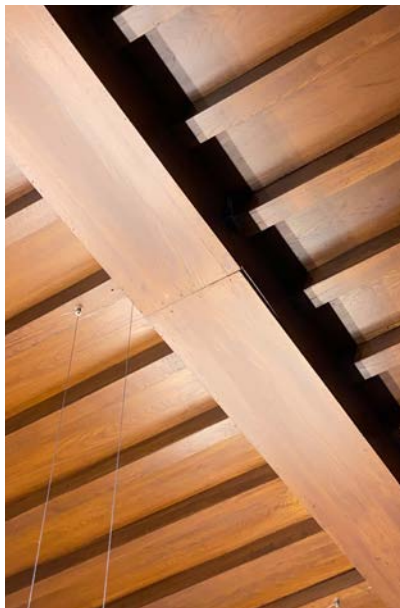
Afb. 57. Scheurvorming in bepleisterd plafond

Afb. 58. Gebruiksschade visgraatparket

Afb. 59. Scheurvorming houtfineer op plafond

Centraal in de Ciperage bevinden zich de sanitaire ruimtes. De uiterst linkse en rechtse kamer (tegenaan de zijgevels) zijn ingericht als kantoorruimtes, waarbij de ruimte in het Prochiehuis nog beschikt over oorspronkelijke elementen namelijk het gepleisterd plafond met lijstwerk en de rondboogvormige nis met zuilen. De vloerafwerking is visgraatparket. De parket vertoont gebruiksschade en het pleisterwerk op het plafond vertoont scheurvorming.

In de meeste ruimtes bestaan de plafonds uit een staalstructuur bekleedt met houtfineer als imitatie van een 'houten plafondstructuur uit moer-en-kinderbalken'. Plaatselijk is het fineer licht gescheurd of komt het los van de drager. De houten opegeklampte binnendeuren zijn naar historisch uitzicht, het hang- en sluitwerk afhankelijk van deur tot deur. De deuren bevinden zich in een goede staat.



		60	61
62	63	64	65

Afb. 60. Keuken

Afb. 61. Trap Ciperage

Afb. 62. Dubbelhoge kantoorruimte

Afb. 63. Box tegenaan plafond dubbelhoge kantoorruimte

Afb. 64. scheurvorming scheidingsmuur kantoor - keuken

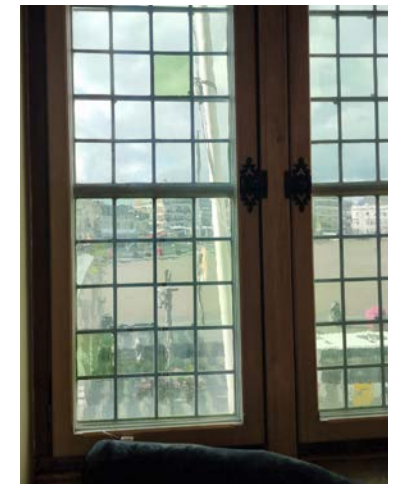
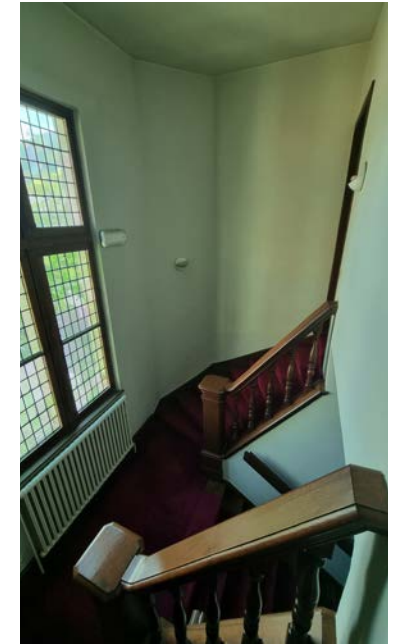
Afb. 65. achterzetbeglazing

2.2.3. EERSTE VERDIEPING

De eerste verdieping bevindt zich zowel bouwtechnisch als bouwfysisch in goede staat. De gebruikte vloerafwerking is visgraatparket en tegels in de keuken. De gebruikte wandafwerking is geschilderd textuurbehang op uitzondering van de keuken die is afgewerkt met wandtegels. Alle afwerking vertoont gebruiksschade maar bevindt zich in een redelijk goede staat. Het nadeel van textuurbehang is dat kleine scheurtjes in de dragen niet direct zichtbaar en hier dus geen zicht op is. Als er alsnog een scheur doorkomt moet hier worden ingegrepen.

Op de eerste verdieping in de Ciperage bevindt zich een keuken en een kantoorruimte. Omdat de uiterst linkse ruimte op de gelijkvloerse verdieping in het Prochuis dubbel hoog is, bevindt zich op de eerste verdieping in het Prochuis enkel de traphal. Om een extra ruimte te creëren is, aan het plafond in de dubbel hoge kantoorruimte, een box opgehangen, die toegankelijk is via een aparte trap vanop de tweede verdieping. Naast de trap in het Prochiehuis kan de kantoorruimte worden betreden via de traphal van de Ciperage. De scheidingsmuur tussen de kantoorruimte en de keuken vertoont scheurvorming.

Net zoals op de eerste verdieping bestaan bestaan de plafonds uit een staalstructuur bekleedt met houtfineer. Ook hier is het fineer plaatselijk gescheurd of komt het los van de drager. De houten opgeklampte binnendeuren zijn naar historisch uitzicht, net zoals hang- en sluitwerk. De deuren bevinden zich in een goede staat. De ramen in de kantoorruimte zijn voorzien van achterzetbeglazing.



		66	67		
68	69	70	71	72	
		73	74	75	

Afb. 66. Vergaderruimte in box tegenaan plafond dubbelhoge kantoorruimte

Afb. 67. Gang (tussen de twee trappen) naar box

Afb. 68. Kantoorruimte

Afb. 69. Traphal

Afb. 70. Scheur in moerbalk

Afb. 71. Trap naar box

Afb. 72. Trap naar zolder

Afb. 73. Scheur in moerbalk

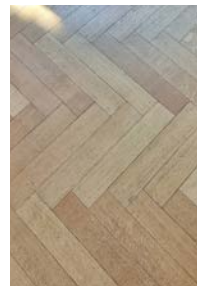
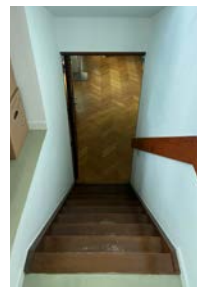
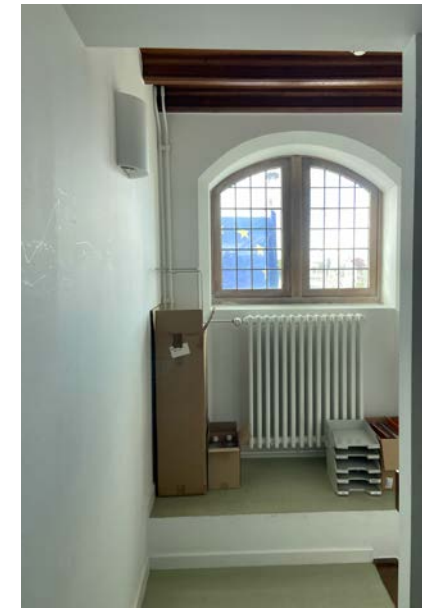
Afb. 74. Houten dubbel opgeklampte deur

Afb. 75. Visgraatparket

2.2.4. TWEEDE VERDIEPING

Net zoals de gelijkvloerse en eerste verdieping bevindt de tweede verdieping zich zowel bouwtechnisch als bouwfysisch in goede staat. Ook hier is de gebruikte vloerafwerking visgraatparket en de wandafwerking geschilderd textuurbehang. Dit geldt niet voor de box bevestigd tegenaan het plafond van de kantoorruimte op de eerste verdieping en de gangen ernaartoe. De box is opgebouwd uit een houten structuur bekleed met een plaatmateriaal en voorzien van een gietvloer. De doorgang hiernaartoe is ook voorzien van een gietvloer. De vloer- en wand afwerkingen vertonen lichte (gebruiks)slijtage maar bevinden zich in een goede staat.

De tweede verdieping bestaat uit een kantoorruimte en de doorgang naar de nieuwe box. De gang naar de nieuwe box bevat één trap. In de kantoorruimte uiterst links, tegenaan de zijgevel van het Prochiehuis, als ook in de traphal, bevinden zich de oorspronkelijke moerbalken. Deze moerbalken vertonen op verschillende plaatsen windscheuren van geringe omvang en dienen plaatselijk te worden hersteld. Tussen de moerbalken is het plafond afgewerkt met pleisterwerk. De dubbele houten deur naar de kantoorruimte heeft een historisch uitzicht, net zoals hang- en sluitwerk. De deur bevindt zich in een goede staat.



	76	77
78	79	81
	82	83

Afb. 76. Open zolder van de Ciperage

Afb. 77. Bakstenen volume als traphal met zoldertrap

Afb. 78. Houten dakkapel

Afb. 79. Gebakken tegels op vroegere scheidingsmuur Ciperage - Prochiehuis

Afb. 80. Bakstenen dakkapel

Afb. 81. Door vocht aangetaste houten bebording

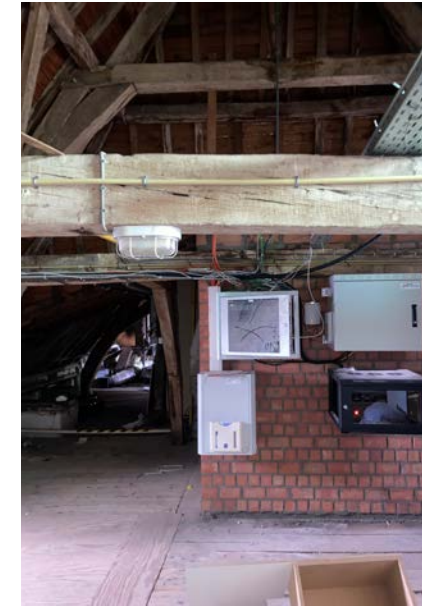
Afb. 82. Door vocht aangetaste planken vloer

Afb. 83. Door vocht aangetaste metselwerk

2.2.5. ZOLDERVERDIEPING

De zolderverdieping bevindt zich onder de houten dakstructuur. De zolder van de Ciperage en het Prochiehuis wordt gescheiden van elkaar door de in baksteen opgetrokken traphal met zoldertrap. De vroegere scheidingsmuur is nog zichtbaar thv de gebakken tegels in de vloer. Doordat het dak niet is geïsoleerd is de ruimte niet winddicht. De vloer in de gehele zolder is afgewerkt met houten planken. De bakstenen muren en dakkapellen in de zolder boven de Ciperage zijn afgewerkt met een witte schilderslaag en vertonen plaatselijk schade veroorzaakt door vocht. De houten dak- en spantstructuur zijn niet afgewerkt. Ook hier vertoont het hout plaatselijk schade ten gevolge van vocht maar het bevindt zich in het algemeen in een redelijk goede staat. Het zwakke punt in de dakstructuur bevindt zich ter hoogte van de dakkapellen, waar de vochtaantasting van hout het meest zichtbaar is.

Het dak werd gerestaureerd in 1980 waarbij de bebording, het onderdak en de natuurleien werden vernieuwd.



			84	85
				86
87	88	89	90	91
	92	93		

Afb. 84. Met pleister afgewerkte muren

Afb. 85. Verlaagd plafond uit plaatmateriaal op hoogte van spantwerk

Afb. 86. Oorspronkelijke houtstructuurwand

Afb. 87. Oorspronkelijke houtstructuurwand

Afb. 88. (Droge) vochtschade uit het verleden aan trekbal

Afb. 89. (Droge) vochtschade uit het verleden aan planken vloer

Afb. 90. Massieve houten kasten

Afb. 91. Kleine ruimte van lichte wanden met verlaagd plafond

Afb. 92. Scheurvorming in wanden met pleisterwerk

Afb. 93. Scheurvorming in wanden met pleisterwerk

De zolder van het Prochuis is opgedeeld in verschillende kleine ruimtes en wordt afgesloten van de open zolder door een blauw geschilderde opgeklampte deur met een bijzondere deurkruk. De opdeling haaks op de buitenmuur gebeurt doormiddel van houtstructuurwanden met pleisterwerk. De recente opdeling parallel aan de voorgevel gebeurt doormiddel van lichte wanden met een verlaagd plafonds. In één van de ruimtes staan massieve houten kasten. De bakstenen muren en dakkapellen zijn afgewerkt met pleisterwerk en wit geschilderd. Plaatselijk is op hoogte van de spantstructuur een verlaagd plafond uit plaatmateriaal geplaatst dat op verschillende plaatsen loskomt en gescheurd is. Het pleisterwerk op de houtstructuurwanden vertoont op verschillende plaatsen scheurvorming. In de uiterst linkse ruimte, tegen de zijgevel van het Prochuis, is de vochtaantasting van de dakstructuur in grotere matig aanwezig. Het spantwerk, de dakstructuur en de plankenvloer vertonen verkleuringen en vlekken.



		94	95
96	97	98	99

Afb. 94. Deur tussen open zolder en aparte ruimtes

Afb. 95. Bakstenen dakkapel met houten raamwerk

Afb. 96. Zicht op muurplaat

Afb. 97. asbesthoudend onderdak is zichtbaar tussen de houten planken

Afb. 98. Bakstenen dakkapel met houten raamwerk

Afb. 99. Dakvlakraam

De aanwezige vochtschade lijkt een herinnering aan het verleden al dus de vochtproblematiek lijkt niet langer aanwezig. Deze schade dateert hoogstwaarschijnlijk van voor de restauratiewerken van het dak waarbij de vochtlekken en/of -instroming werden hersteld/zijn weggenomen. Wel dient er ter hoogte van de zwakke punten in de dakstructuur verdere vochtschade te worden uitgesloten door eventueel nodige herstellingswerken uit te voeren.

Het schrijnwerk op de zolderverdieping bestaat uit dakkapellen in metselwerk, houten dakkapellen en dakvlakramen die zich bevinden in een matige staat. Het hout is plaatselijk aangetast door vocht en heeft net zoals het schrijnwerk op al de andere verdiepingen nood aan onderhouds- en herstellingswerken.

Op basis van de gebruikte materialen op zolder die in eerste instantie zichtbaar zijn, is het opstellen van een asbestinventaris vereist. Op bepaalde plaatsen kijkt men op het onderdak (aluminium met minerale glasvezels) dat zich bevindt bovenop de planken bebording. Dit materiaal is asbesthoudend en dient te worden verwijderd.



100	101
102	103

Afb. 100. Verlichtingspunt

Afb. 101. Rookmelder

Afb. 102. Radiator

Afb. 103. Lift

2.3. TECHNIEKEN

2.3.1. TECHNISCHE INSTALLATIES

De centrale verwarming en elektriciteit werden vernieuwd in 1984. De huidige verwarmingsketel is aan het einde van zijn levensduur. Er moet worden geïnvesteerd in een nieuwe installatie.

2.3.2. VERLICHTING, STOPCONTACTEN, RADIATOREN

De huidige verlichten, stopcontacten en radiatoren zijn aan vernieuwing toe. Er kan gewerkt worden met de bestaande aansluitingspunten, maar bij grondige renovatiewerken zouden er nieuwe tracés kunnen worden voorgelegd.

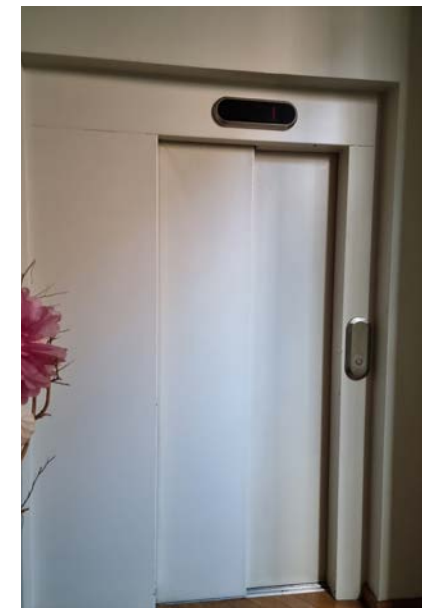
2.3.3. BRANDVEILIGHEID

De noden omtrent brandveiligheid van het gebouw is afhankelijk van de functie die aan de gebouwen wordt toegekend. Er is geen rekening gehouden met de ingebruikname van de zolderverdieping, waardoor hier ook geen ingrepen in functie van de brandveiligheid van dit verdiep zijn opgenomen in het dossier.

De huidige situatie omtrent brandveiligheid lijkt te voldoen maar moet worden geschetst. De toebehoren (detectiesysteem, brandhaspels, pictogrammen, verlichting etc.) moeten worden geevalueerd. Dit omvat het testen van hun werking en of deze nog voldoen aan de huidige normen.

2.3.4. LIFT

De lift bevindt zich dateert uit de jaren 90 en functioneert niet meer naar behoren. Het wordt aangeraden de lift te vervangen door een nieuw exemplaar van grotere omvang zodat deze voldoet aan de regelgeving van integrale toegankelijkheid. De liftkoker heeft een afmeting van 180x212cm wat voldoende is voor het plaatsen van een geschikt nieuw exemplaar.



104	105
106	107

Afb. 104. kitchenette
gelijkvloerse verdieping

Afb. 105. kitchenette eerste
verdieping

Afb. 106. keuken
kelderverdieping

Afb. 107. invalidetoilet

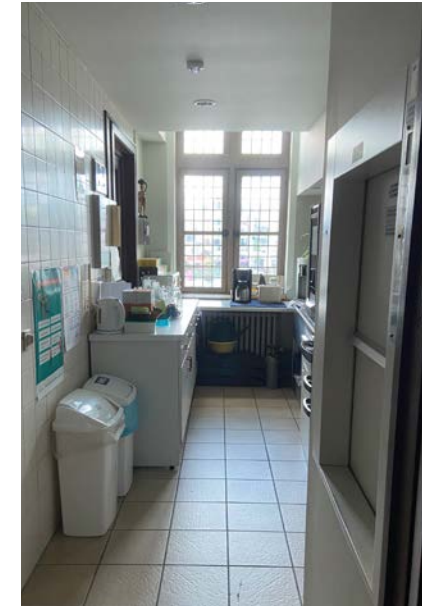
2.4. VAST MEUBILAIR

2.4.1. KEUKENS

Op de gelijkvloerse en eerste verdieping van de Ciperage is een keuken ingericht. Het keukenmeubilair vertoont gebruikslijtage maar kan in principe worden behouden. Ook op de kelderverdieping van het Prochiehuis bevindt zich een ruimte die heeft gefunctioneerd als keuken maar waarbij het meubilair zich beperkt tot een aanrecht en een gootsteen. Een mogelijke opfrissing van het meubilair is niet uitgelosten.

2.4.2. SANITAIR

Op de kelderverdieping en gelijkvloerse verdieping van de Ciperage bevindt zich een sanitaire ruimte. De toestellen en het vast meubilair zijn nog bruikbaar en kunnen in principe worden behouden. Een mogelijke opfrissing van het sanitair is niet uitgelosten.



3. ONDERZOEK VAN HET RUIMTELIJK POTENTIEEL

3.1. ERFGOEDWAARDEN

Zowel de Ciperage als het Prochiehuis zijn aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed en beschermd monument en behoren tot de oudste gebouwen van de Grote markt van Sint-Niklaas. Beide gebouwen hebben archeologische (in casu oudheidkundige) en historische (in casu geschiedkundige) erfgoedwaarden die zijn vertaald in het ontwerp en materiaalgebruik van de voorgevels.³

De erfgoedwaarden hebben voornamelijk betrekking tot het exterieur (voorgevel met schrijnwerk) van de gebouwen omwille van de beperkt aanwezige oorspronkelijke elementen in het interieur. Doorheen de jaren kregen beide gebouwen verschillende uitéénlopende functies toegekend die gepaard gingen met de herindeling van het interieur en grondige renovatiewerken. Hierbij is een groot deel van de oorspronkelijke elementen verloren gegaan. Als gevolg hiervan (igv de Ciperage) is de oorspronkelijke functie als gevangenis niet meer afleesbaar in het interieur.

De waardevolle elementen die bewaard bleven in beide gebouwen zijn de schouwen, de binnenluiken, het plafond met pleisterwerk en/of lijstwerk, de rondboogvormige nis met zuilen en de houten moerbalken. In het Prochiehuis vinden we deze elementen terug op één kruisgewelf in de kelderverdieping (decoratief pleisterwerk) en in de twee, boven elkaar gesitueerde, ruimtes tegenaan de zijgevel van het gebouw (schouw, plafond met lijstwerk, rondboogvormige nis met zuilen en moerbalken), als ook de traphal op de tweede verdieping (moerbalken).

Andere waardevolle elementen die bewaard bleven zijn de twee de traphalen en de dakstructuur. Zowel de Ciperage als het Prochiehuis heeft een grote traphal, waarbij die van de Ciperage is gevestigd in een uitbouw tegenaan de achtergevel. De houten trapconstructies in de traphal bevinden zich in een zeer goede staat. De dakstructuur op de zolderverdieping is oorspronkelijk en bevindt zich in een redelijk goede staat. De zolderverdieping boven de Ciperage is één grote ruimte, in tegenstelling tot deze boven het Prochiehuis die is opgedeeld in verschillende kleine ruimtes. Al deze oorspronkelijke elementen zijn zeer waardevol.

³ Inventaris AOE 'Gevangenis Ciperage' en 'Prochiehuis' (<https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/14990> en <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/8643>)

3.2. RUIMTELIJK POTENTIEEL

Ingrepen aan de voorgevel van beide gebouwen zijn niet wenselijk, gezien hun monumentaal en gedetailleerd ontwerp als ook de hieraan verbonden erfgoedwaarden. Ook de blinde zijgevels blijven bij voorkeur onaangeraakt.

De principeopbouw van de twee grote ruimtes op de kopse kant met daartussen de circulatie en ondersteunende functies, kan best behouden blijven als respect naar de historische indeling en de erfgoedbeleving. Het is wenselijk om het karakter in zekere zin te behouden door de initiële ruimtes leesbaar te houden, maar dit hoeft niet te betekenen dat er geen aanpassingen mogelijk zijn. Dit principe geldt ook voor de kelderverdieping. De zolderverdieping is niet afgewerkt en is gedeeltelijk ingericht met technieken. De verdieping heeft wel potentieel mits zijn omvang maar is moeilijk te ontsluiten omdat de eisen naar toegankelijkheid en brandveiligheid moeilijk te realiseren zijn. De later aangebrachte indelingen en toevoegingen in beide gebouwen kunnen worden gewijzigd of verwijderd. Hiertoe behoort ondermeer de sanitaire ruimte op de gelijkvloerse verdieping, de inkomzas in het Prochiehuis en de box tegenaan het plafond van de kantoorruimte op de eerste verdieping als ook de trap hiernaartoe.

Zoals reeds aangehaald, hebben verschillende ruimtes doorheen de tijd hun erfgoedwaarde grotendeels verloren door de vele verbouwingen. De waardevolle elementen die nog aanwezig zijn en moeten worden behouden zijn de schouwen in de ruimtes tegenaan de zijgevels, het decoratief pleisterwerk op de kelderverdieping, het bepleisterd plafond met lijstwerk en de rondboogvormige nis met zuilen op de gelijkvloerse verdieping en de moerbalken op de tweede verdieping. Deze elementen worden gerestaureerd. In de kantoorruimtes, tegenaan de zijgevels van beide gebouwen, kan de uitvoering van een kleuronderzoek interessant zijn om de ruimtes te herstellen in hun oorspronkelijke kleurstelling.

3.3. ENERGETISCHE MAATREGELEN

De buitenschil van beide gebouwen is niet winddicht. Het oorspronkelijk schrijnwerk is voorzien van glas-in-lood-ramen en het dak is niet geïsoleerd. Dit resulteert in een groot warmteverlies dat gepaard gaat met hoge stookkosten in de winter en een onaangename temperatuur in de zomer.

In de kantoorruimte op de eerste verdieping, tegenaan de zijgevel van de Ciperage, is het schrijnwerk reeds voorzien van achterzetbeglazing. Op de oorspronkelijke raamvleugels werden nieuwe, opengaande, houten raamvleugels aangebracht. Uit gebruikservaring blijkt dit principe niet te voldoen aan het vooropgestelde voordeel in comfort. Het aanbrengen van achterzetbeglazing op de raamvleugels betekent dat de binnenluiken, die aanwezig zijn op enkele ramen, niet langer gesloten kunnen worden. De impact van deze achterbeglazing op de voorgevel is verwaarloosbaar. Er kan onderzoek worden gevoerd naar andere mogelijkheden van dit principe waarbij de huidige beglazing alsook wordt behouden maar beter scoort op energetisch vlak/op vlak van comfort. Naast de ramen is er ook mogelijkheid om het dak te isoleren over gans de zolderverdieping.

Het meeste rendement wordt gehaald uit het isoleren van het dak en de ramen. Op deze manier wordt warmteverlies langs deze bouwelementen uitgesloten. Het isoleren van de buitenmuren (langs de binnenzijde) heeft een grote impact op het gebouw waarbij, naast de invloed op het erfgoed, de bouwfysica in de problemen kunnen komen en de de kost niet te overzien zien is. Indien dit wordt overwogen dient hier onderzoek naar worden uitgevoerd.

Het isoleren van de de ramen gebeurt het beste met achterzetbeglazing, althans de ramen die dateren van 19de eeuw. De tot nu toe uitgevoerde aanpassingen tonen aan dat enkel isolerend glas aanbrengen geen oplossing biedt. Een andere mogelijk is het plaatsen van nieuwe ramen naar historisch model dat voldoet aan de hedendaagse norm.

Afhankelijk van de functie moet de brandveiligheid van de gehele gebouwen worden herbekeken. De vluchtwegen, compartimentering en brandpreventie moet worden doorgenomen en eventueel opnieuw worden afgetoetst bij de bevoegde brandweer.

Door de twee traphallen op de gelijkvloerse en eerste verdieping zijn er twee vluchtwegen aanwezig. Ook de kelderverdieping is voorzien van meerdere deuropeningen langs de voor- en achtergevels. De zolderverdieping heeft slechts één vluchtweg en vormt hierdoor een knelpunt in de brandveiligheid van de gebouwen. De brandveiligheid is ook afhankelijk van de functie.

4. RAMING VAN DE RESTAURATIE- /RENOVATIEKOST

4.1. ALGEMEEN

Er werd een globale raming opgemaakt voor de volledige gebouwen waarbij de renovatie/restauratievisie vertrekt vanuit 'behoud van het erfgoed'. De raming kan worden opgesplitst in:

Werkzaamheden i.f.v. behoud van het erfgoed

In deze werken zijn de kosten opgenomen om verval van de gebouwen tegen te gaan en het comfort en energetisch verbruik bij inname te optimaliseren. Hierin wordt een onderscheid gemaakt tussen noodzakelijke werkzaamheden en werkzaamheden die moeten uitgevoerd worden op lange termijn. De opgesomde werkzaamheden behelzen het behoud van de erfgoedwaarden van het gebouw en een duurzaamheid gebruik ervan.

De werken kunnen opgedeeld worden in:

- **Exterieurwerken:** De exterieurwerken zijn hier volledig in opgenomen omdat de goede staat van de buitenschil zeer belangrijk is omwille van de erfgoedwaarden.
- **Interieurwerken:** Voor het interieur zijn ingrepen voorzien op de kelder verdieping en elementen die passen in de 19de eeuwse schil van het gebouw. Hierin worden ook alle noodzakelijke geachte werken voorzien om de gebouwen bouwtechnisch in orde te krijgen zoals herstel van het metselwerk van de kelder verdieping en herstellen van de moerbalken.
- **Energetische maatregelen:** In functie van het optimaliseren van het comfort en het energetisch verbruik is een verbetering/vernieuwing van de technieken (verwarming, brandveiligheid, lift) voorzien, als ook het isoleren van de buitenschil namelijk het en het dak.

De werkzaamheden i.f.v. behoud van het erfgoed bedraagt €926.374,72

- waarvan de noodzakelijke werkzaamheden **€571.024,36**
- waarvan de energetische maatregelen **€118.271,91**
- waarvan de werkzaamheden op lange termijn **€237.078,46**

Werkzaamheden als keuze van de erfgoedpachter

In deze werkzaamheden zijn de kosten opgenomen van de heropwaardering van het interieur, losstaand van de erfgoedwaarden van het gebouw. Het herstel of vernieuwen van verschillende interieurelementen is wenselijk maar niet vereist voor het gebruik ervan. Deze werken hebben betrekking tot binnenschil of interieurafwerking van het gebouw.

Omdat deze werken niet noodzakelijk worden geacht maar naar wensen van de erfgoedpachter kunnen worden uitgevoerd, zijn hier geen prijzen voor geraamd.

n

4.2. RAMING

De raming is onderverdeeld in 'werkzaamheden i.f.v. behoud van het erfgoed' en 'werkzaamheden als keuze van de erfgoedpachter', waarbij enkel de werkzaamheden voor het behoud van het erfgoed zijn geraamd.

Enkele artikels worden als 'optie' meegeven maar niet in de totaalbedragen meegeteld. Dit omdat het probleem op meerdere manieren kan opgelost worden, maar een impact hebben op het uitzicht.